

NÁVRH

ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

KOSTĚNICE

Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Kostěnice
Pořizovatel: Magistrát města Pardubice, Odbor hlavního architekta
Spolupráce: Obec Kostěnice
Datum: duben 2012

Obsah zadání:

- a) Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů
- b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů a územně plánovací dokumentace
- c) Požadavky na rozvoj území obce
- d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny).
- e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury
- f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
- g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace
- h) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy
- i) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území
- j) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu města v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose
- k) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií
- l) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem
- m) Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast
- n) Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant
- o) Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Pořízení nového Územního plánu Kostěnice, v souladu s požadavkem zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon dále jen „stavební zákon“), ve znění pozdějších předpisů, bylo schváleno usnesením zastupitelstva obce ze dne 26.1.2012.

Pořizovatelem Územního plánu Kostěnice je Magistrát města Pardubic, vykonávající v souladu s ust. § 5 odst. 2 stavebního zákona působnost ve věcech územního plánování ve svém správním obvodu. Výkonem činnosti úřadu územního plánování byl pověřen Odbor hlavního architekta jako úřad územního plánování.

Určeným zastupitelem pro spolupráci s pořizovatelem na Územním plánu Kostěnice byl usnesením zastupitelstva ze dne 26.1.2012 schválen starosta Václav Pulkrábek.

Návrh zadání je vypracován ve smyslu ust. § 47 odst. 1) stavebního zákona a v souladu s přílohou č. 6 Vyhl. č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Obec Kostěnice leží v Pardubickém kraji, jihovýchodně od města Pardubice, ve správním území obce s rozšířenou působností Pardubice. Společné hranice má s obcemi ležícími v ORP Pardubice – na severu s Dašicemi, na východě s obcí Moravany, na západě s Uhřetickou Lhotou a Hostovicemi (Pardubice) a na jižní straně s obcemi ležícími v ORP Chrudim - s Bořicemi a Dvakačovicemi.

Územní plán bude zpracován v rozsahu administrativního území obce, o rozloze 577 ha, které tvoří pouze katastrální území Kostěnice.

K 31. 12. 2010 měla obec 521 obyvatel.

a) Požadavky, vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

Politika územního rozvoje ČR 2008

Z Politiky územního rozvoje České republiky 2008 schválené vládou ČR dne 20. 7. 2009 usnesením č. 929 nevyplývá pro územní plán Kostěnice žádný zvláštní požadavek. Řešené území leží v rozvojové oblasti OB4 a mimo rozvojové osy Politiky územního rozvoje. Územní plán bude zpracován v souladu s republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Zásady územního rozvoje Pardubického kraje

Návrh Územního plánu Kostěnice bude zpracován v souladu s územně plánovací dokumentací kraje - Zásady územního rozvoje Pardubického kraje (dále jen ZÚR Pk), které byly schváleny usnesením Zastupitelstva Pardubického kraje Z/170/10 dne 29.4.2010.

ZÚR Pk požadují mimo jiné:

- vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje sledovat jako základní požadavek při zpracování územních studií, územních a regulačních plánů a při rozhodování o změnách využití území.
- péče o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území:
 - přírodní hodnoty
 - pozitivní znaky krajinného rázu
 - zachování a citlivé doplnění výrazu sídel tj. nenarušovat cenné městské a venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou, omezení fragmentace krajiny,
 - ochrana obyvatel před zdravotními riziky a narušené kvality prostředí (hluk, škodlivé látky v ovzduší, znečištění vod)
- stabilizace a vyvážený rozvoj hospodářských činností v území:
 - kvalita života obyvatel,
 - efektivní využívání zastavěného území a zachování celistvosti sídel, preference rekonstrukcí a přestaveb před výstavbou ve volné krajině,

- pozemkové úpravy,
- rekreační využití území,
- dopravní obsluha území, technická vybavenost území

ZUR Pk stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:

- a) dbát na ochranu a hospodárné využívání zemědělského půdního fondu;
- b) zdůvodnit a prokázat potřeby nových zastavitelných ploch
- c) zastavitelné plochy mimo zastavěná území obcí navrhopvat v nezbytně nutné míře při zohlednění krajinných hodnot území,
- d) rozvoj bydlení orientovat do lokalit s možností kvalitní veřejné dopravy a s vazbou na sídla s odpovídající sociální strukturou,
- e) zvyšovat pestrost krajiny zejména obnovou a doplňováním doprovodné zeleně podél komunikací a rozptýlené zeleně (solitéry, remízky apod.),
- f) zvyšovat prostupnost krajiny obnovou cestní sítě

ZUR Pk stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

- zpřesnit vymezení regionálních biocenter a biokoridorů v souladu s metodikou ÚSES a požadavky specifických oborových dokumentací tak, aby byly dodrženy nejméně jejich minimální parametry a zajištěna jejich funkčnost;
- respektovat požadavek koordinace územně plánovací činnosti dotčených obcí a vymezeného koridoru D-O-L
- respektovat požadavky na ochranu památek
- koordinovat rozvoj se sousedními obcemi
- ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacitu obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou, limity rozvoje území a ochranu krajiny

Širší vztahy

Při řešení ÚP budou zohledněny záměry, dotýkající se širšího území – z hlediska přírody a krajiny budou vymezeny a na okolní území navázány prvky ÚSES, z hlediska dopravního řešení bude v souladu s požadavky ZÚR a ÚAP upravený koridor železniční trati 010 a vymezen koridor pro kanál D-O-L.

Respektovány budou rovněž návrhy vyplývající z Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Pardubického kraje.

b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Údaje o území z dokumentu „Územně analytické podklady ORP Pardubice 1. aktualizace 2010“ úřad územního plánování poskytne v souladu s §27 odst. 3 stavebního zákona, jako podklad pro projektanta územního plánu.

Územně analytické podklady hodnotí celé správní území ORP Pardubice se všemi klady a zápory tak, jak byly zjištěny. Obsahují především výčet skutečností z řady oblastí: kultury a kulturních památek, přírodních zdrojů, dopravní a technické infrastruktury, ochrany území, sociodemografie, hospodářství a dalších. Umožňují celkový pohled na správní území se všemi dostupnými vazbami.

V územně analytických podkladech bylo provedeno **hodnocení vyváženosti územních podmínek obcí** na základě posouzení všech tří pilířů udržitelného rozvoje území (sociální soudržnost společenství obyvatel - hospodářské podmínky - podmínky pro příznivé životní prostředí) se záměrem charakterizovat především dosažený stav, existující problémy a předpoklady dalšího rozvoje sídla z hlediska zajištění udržitelného rozvoje správního území hodnocené obce.

Obce byly v souladu s výše uvedeným hodnocením zařazeny do kategorií charakterizujících stav vyváženosti územních podmínek. Obec Kostěnice je zařazena do kategorie D – obec v blízkosti spádové obce, využívající jejího vybavení a pracovních příležitostí.

Způsob hodnocení obce je uveden v následující tabulce:

KOSTĚNICE				charakter obce: D		
KATEGORIE	S	H	Z	DOBŘÝ	ŠPATNÝ	KARTOGRAM
2a	-	+	+	H, Z	S	S

Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci obce

NÁZEV OBCE / kritérium		KÓD OBCE / hodnocení	Problém k řešení ÚPD
KOSTĚNICE		575232	
S SOCIÁLNÍ SOUDRŽNOST SPOLEČENSTVÍ OBYVATEL			
S1	Poloha obce k významným dopravním cestám (dostupnost, dojíždka do jiných obcí)	- nedostatečné silniční napojení, napojení na železnici vyhovující	
S2	Veřejná infrastruktura (občanské vybavení v obci, dojíždka)	- v současné době vyhovující	
S3	Dopravní dostupnost veřejnou dopravou	- kvalitní železniční napojení	
S4	Zastavitelné plochy pro bydlení (dle ÚPD)	- přiměřené k velikosti obce, zásah do hranice katastru, slévání obcí	
S5	Vylidňování/nárůst počtu obyvatel	- odliv obyvatel	
S6	Atraktivita území, zájem o bydlení v obci	- nižší zájem o bydlení neodpovídá atraktivitě území	
S7	Perspektivy nároků na plochy pro občanskou vybavenost (změny jeho kapacit s ohledem na novou výstavbu)	- vzhledem k nízkému přírůstku obyvatel není požadována	
H HOSPODÁŘSKÉ PODMÍNKY			
H1	Pracovní příležitosti (např. vymezení ploch pro výrobní činnost)	- částečně v místě, dobré podmínky pro dojíždku	
H2	Nezaměstnanost	- podměrná	
H3	Dojíždka do zaměstnání (možnost ovlivnění změnami dopravní infrastruktury ORP)	- nyní díky železnici dobrá, rozhodující v silniční je návaznost na Dašice	
Z PODMÍNKY PRO PŘÍZNIVÉ ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ			
Z1	Podmínky pro bydlení (požadavky na stavební pozemky)	- kvalitní atraktivní bydlení v urbanisticky relativně zachovalé obci	
Z2	Podmínky pro rekreační využití	- není možnost denní rekreace, nižší přístupnost krajiny	
Z3	Zájem o zachování stavu/kvalit/hodnot prostředí (protiklad zájmu o vymezení nových zastavitelných ploch)	- ano	
Z4	Souvislosti nových zastavitelných ploch a nárok na veř. Infrastrukturu (na její kapacity s ohledem na její využití v nadmístním významu – jiná obec)	- silná spádová obec Dašice, stávající navržené plochy severně od obce jsou perspektivní, zamezit propojení obcí	

Závady hygienické (ZH)

ZH 20	Hluková zátěž ze žel. dopravy	Kostěnice	Snížena protihlukovými stěnami
ZH 23	Zhoršená kvalita ovzduší	Celá ORP Pce	Viz obrázek 14 v kapitole A2.2.3

Závady ve využití krajiny (ZK)

ZK 1	Monokulturní, bezlesá krajina	Mimo oblast krajinného rázu	Území s koeficientem ekologické stability KES pod průměrem ORP (KES < 0,36)
ZK2	Oblasti s převahou nefunkčních prvků ÚSES	ORP	Viz problémový výkres

Problémy a střety záměrů na provedení změn v území

Vysvětlivky identifikace:

- SLk - střet záměru s limitem kulturním
- SLp – střet záměru s limitem přírodním
- P - problém

SLk	Střet s územím archeologických nálezů ÚAN (A016)	Celá ORP	Viz výkres limitů a kapitola A4.1.2
Slp 27	Střet zastavitelného území s třídou ochrany půdy 2 (A041)	Kostěnice	
P 1	Návrh trasy kanálu D-O-L Dunaj – Odra - Labe	JV část ORP	Problém v území
P 4	Nesoulad prvků ÚSES	Celá ORP	Nesoulad označení a funkčnosti prvků LÚSES převzatých z územních plánů obcí. Problém řešen

Hodnocení vyváženosti územních podmínek pro udržitelný rozvoj území obce Kostěnice na základě výše uvedeného:

Obec s klesajícím počtem obyvatel, v poměrně atraktivním území. Leží na železničním koridoru s dobrým dopravním napojením v blízkosti spádové obce Dašice.

Nutno vytýčit koncepci udržitelného rozvoje celého spádového území Dašic, zaměřenou na výrazné posílení ekonomiky centra území s cílem stabilizovat a rozvíjet obce v jejich spádovém území.

V hodnocení vyváženosti územních podmínek obcí, na základě posouzení všech tří pilířů udržitelného rozvoje území, obec Kostěnice spadá do kategorie 2a (špatný stav pilíře pro soudržnost společenství obyvatel území).

V ORP Pardubice je z hlediska hodnocení environmentálního pilíře vysoké procento nefunkčních prvků lokálního ÚSES. Za téměř sto procentně nefunkční lze označit ÚSES v jihovýchodní části území ORP Pardubice. Podíl ploch zvláště chráněných území v ORP Pardubice je, vzhledem k celorepublikovému průměru, značně podprůměrný. Tlak na zábor nezastavěných i nezastavitelných ploch (zemědělské, lesní půdy a zbytků přírodně hodnotných území) pro potřeby dopravních, průmyslových staveb a zařízení pro občanskou vybavenost a bydlení je stále značný a není úměrný stavu prostředí. Environmentální pilíř je hodnocen jako slabý.

Cílem pro územní plánování z hlediska hodnocení environmentálního pilíře je v první etapě zastavení zhoršovávání, stabilizace a v další etapě postupné zvyšování ekologické stability území, zejména:

- nerozšiřovat sídla za hranice současně vymezených zastavitelných území (dle § 55, odst. 3 zák. 183/2006 Sb.), chránit území hranic sídel ve styku s volnou krajinou,

- posílit regeneraci a revitalizaci zastavěných částí sídel, především jejich jader,
- zajistit využití znehodnocených ploch, konverze brownfields,
- neprovádět změny funkčního využití ploch ze zeleně všech druhů, lesů a zemědělské půdy na jiné funkce (dle zák. 334/1992 Sb., zák. 114/1992 Sb. a zák. 460/2004 Sb. a zák. 289/1995 Sb.), s výjimkou VPS,
- chránit půdy s bonitou tř. I a II. (dle zák. 334/1992 Sb. a metodického pokynu OOLP/1067/96 ze dne 16.6.1992 odst.1),
- chránit všechny stávající prvky krajiny (dle zák. 114/1992 Sb. a zák. 460/2004 Sb.), respektovat všechny prvky ÚSES (dle zák. 114/1992 Sb.),
- zajistit účinnou spolupráci obcí při společném řešení veřejné infrastruktury a při posilování rekreačního potenciálu krajiny, zejména uvedených v kapitole B4.
- zpřístupnit volnou krajinu pro rekreační využití,
- postupně budovat chybějící prvky ÚSES (podle již schválených územně plánovacích dokumentací), k dobudování prvků ÚSES využít provádění komplexních pozemkových úprav,
- postupně budovat silniční obchvaty obcí s kapacitním napojením na nadřazený dopravní systém,
- preferovat hromadnou dopravu osob včetně dopravy v rámci aglomerace (Integrovaný dopravní systém),
- preferovat vyšší využití železnice pro nákladní dopravu.

Celkové hodnocení vyváženosti územních podmínek pro udržitelný rozvoj území ORP Pardubice (vychází ze závěrečných výroků tematických SWOT analýz a z následného vyhodnocení podmínek jednotlivých obcí) je příznivé, správné území má, při vhodné koordinaci a spolupráci obcí předpoklady pro udržitelný rozvoj. Přes jeho různorodost a zjištěné disparity, poměrně vysokou citlivost na hospodářské změny je možné vytvořit vhodné podmínky pro život.

Při zpracování územního plánu obce Kostěnice je nutné problémy obce ve spojitosti s problémy celého území ORP Pardubice posoudit a jejich řešení v návrhu odůvodnit.

c) Požadavky na rozvoj území obce

V souladu se zpracovanými územně analytickými podklady (ÚAP) a doplňujícími průzkumy a rozborů bude další rozvoj obce respektovat hlavní prvky krajinného rázu, přírodní hodnoty a atraktivitu území. V rámci stanovené koncepce rozvoje obce Kostěnice projektant prověří a vyhodnotí stávající funkční uspořádání a navrhne vhodné doplnění urbanistické struktury. Územní plán by měl svými návrhy vytvořit podmínky pro udržitelný rozvoj území. Udržitelný rozvoj znamená především vyvážený vztah mezi třemi základními oblastmi života (ekonomikou, sociálními aspekty a životním prostředím). Dále bude v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, s územně plánovacími dokumentacemi sousedních obcí, s územně analytickými podklady, limity v území a se všemi dalšími podmínkami v území.

Projektant navrhne hlavní směry rozvoje území obce a dostatečně kapacitní veřejnou a technickou infrastrukturu. Nově vymezené zastavitelné plochy budou navazovat na stávající urbanistickou strukturu obce, nebudou vytvářeny samoty; zastavitelné plochy budou mít bezkolizní a kapacitně vyhovující dopravní řešení. Plochy s rozdílným způsobem využití budou navrženy tak, aby nedocházelo k vzájemnému negativnímu ovlivňování jednotlivých funkcí.

Zároveň musí být stanoveny zásady pro ochranu stávajících hodnot, které vytvářejí osobitý charakter území (především ochrana a posílení přírodní hodnoty území), a současně zásady takové, které umožní vznik hodnot nových.

Územní plán, jako dokument určující další rozvoj obce, bude chránit nejen krajinný ráz a přírodní hodnoty, ale i atraktivitu území pro své obyvatele.

V případě vymezení ploch pro funkci výroby nebo komerčního využití, budou tyto vymezeny a situovány tak, aby obytné území nebylo zatěžováno provozem těchto zařízení. Provozování drobných výrobních aktivit (řemesla, výrobní služby) v rámci ploch pro bydlení bude umožněno za podmínky, že případné negativní vlivy provozu nepřesáhnou hranice usedlosti, resp. nemovitosti provozovatele.

Se sousedními obcemi spojuje obec Kostěnice společný zájem o stávající i navrhované systémy, procházející řešeným územím – doprava, technická infrastruktura, systémy ekologické stability. Koordinace záměrů v této oblasti probíhá v rámci zpracování a projednávání územních plánů jednotlivých obcí, případně i v rámci zpracování nadřazených dokumentací pořizovaných Krajským úřadem Pardubického kraje.

V územním plánu bude vymezen koridor plavebního kanálu D-O-L jako územní rezerva

d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepcí a koncepcí uspořádání krajiny)

Řešené území bude územním plánem členěno na plochy s rozdílným způsobem využití. Plochy s rozdílným způsobem využití lze s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členit dle §3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území a v souladu se standardem pro zpracování územních plánů v GIS - MINIS z 04/2010 (Metodika „MINIS - Minimální standard pro digitální zpracování územních plánů v GIS“ vydanou Pardubickým krajem v 04/2010).

Urbanistická koncepce bude vycházet z požadavků stanovených v Politice územního rozvoje a v Zásadách územního rozvoje Pardubického kraje, zejména bude respektovat v nich uvedené priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Návrh územního plánu prověří možnosti řešení problémů uvedených v územně analytických podkladech.

Navržené plošné uspořádání území obce vytvoří čitelnou urbanistickou strukturu, která uspořádáním jednotlivých funkčních ploch zastavěného i zastavitelného území, vhodným řešením dopravní infrastruktury, řešením veřejného prostranství a občanského vybavení vytvoří dlouhodobě udržitelnou koncepci rozvoje obce.

Návrh ÚP Kostěnice bude respektovat historickou urbanistickou strukturu v obci a stávající prostorové uspořádání zástavby. V maximální možné míře bude pro rozvoj využíváno proluk v zastavěném území, případně další rozvojové lokality budou situovány v návaznosti na stávající zástavbu.

Pro plochy bydlení je nutno stanovit prostorové regulativy (např. minimální velikost stavební parcely, koeficient zastavění, podlažnost, sklon a tvar střechy, atd.), které by zajistily kvalitní bydlení s dostatkem ploch soukromé i veřejné zeleně. Nové zastavitelné plochy budou dopravně napojeny na státní silniční síť, resp. na místní komunikace.

Velikost parcel a koeficient zastavění v plochách pro bydlení bude respektovat stávající charakter zástavby v obci. Navržená funkční a prostorová regulace jednotlivých funkčních ploch bude jednoznačná, definovatelná a v případě, že bude obsahovat pojmy, které nejsou součástí právních norem, budou tyto vysvětleny.

Projektant prověří potřebnost vymezení funkčních ploch občanského vybavení.

Projektant zároveň navrhne pro další rozvoj obce řešení nebo doplnění prvků veřejné infrastruktury nezbytné pro zajištění nových rozvojových lokalit.

Specifické podmínky budou vymezeny pro veřejný prostor (veřejná prostranství, tj. náves, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky apod.) sloužící obecnému užívání, s cílem zvýšit jejich kvalitu a posílit možnosti každodenní rekreace s přímou návazností na plochy pro bydlení a navazující volnou krajinu.

Budou respektovány přírodní hodnoty v území a prvky ÚSES (biokoridory, biocentra a interakční prvky, atd.).

Koncepce uspořádání krajiny vyjde ze současného stabilizovaného stavu s cílem zachování krajinného rázu spolu s tvorbou krajinářské kompozice především doplněním zeleně a prvků ÚSES, které povede ke zlepšení kvality životního prostředí sídla. Projektant dále plošně vymezí lokální biokoridory a lokální biocentra dle dokumentu „Revize lokálního ÚSES a vypracování plánu ÚSES pro správní území obce s rozšířenou působností Pardubice“ zpracovaného v roce 2010, se zohledněním návaznosti na území sousedních obcí a upraví jejich označení.

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

Základní koncepce dopravy v řešeném území je dána stávajícími komunikacemi, budou proto respektovány stávající trasy včetně ochranných pásem. Navržené zastavitelné plochy budou navazovat na stávající místní komunikace, pro potřeby zastavitelných ploch bude místní komunikační síť rozšířena. Zachována budou stávající parkoviště a parkovací místa, v místech koncentrace aktivit bude prověřena a případně rozšířena kapacita parkovacích míst.

Systém navržené dopravní infrastruktury územního plánu bude řešen dostatečně kapacitně a komplexně v návaznosti na všechny podmínky v území, s důrazem na odlehčení dopravní zátěže v centru obce, návrh územního plánu popřípadě vyřeší dopravní závady v obci. Řešení bude obsahovat koncepci automobilové, pěší a cyklistické dopravy: prověřen bude stav komunikací pro pěší a cyklisty. V případě požadavku budou hledány možnosti na rozšíření cyklotras, resp. cyklostezek s minimem kolizních bodů s motorovou dopravou; obnoveny budou zaniklé či zrušené cesty, umožňující prostupnost krajiny.

Respektovány budou územní požadavky pro úpravy koridoru ŽD7 (železniční) a pro plavební kanál Dunaj – Odra – Labe (DOL), který bude respektován, a ve kterém nesmí být umístovány žádné stavby trvalého charakteru.

Řešeným katastrálním územím je vedena dvoukolejná elektrizovaná železniční trať č. 010 Česká Třebová – Praha. Výstavba nových obytných objektů bude situována mimo ochranné pásmo dráhy, vzhledem k negativním vlivům způsobeným provozem železniční dopravy, s upozorněním na zákon č. 258/2000 Sb. (§ 30 - hluk a vibrace) v upřesněném znění zákona č. 274/2003 Sb. SŽDC nebude hradit případná nová protihluková opatření, na stížnosti plynoucí z provozu železniční dopravy a souvisejících činností nebude brán zřetel.

Technická infrastruktura

Projektant prověří a posoudí řešení stávajícího technického vybavení (vodovod, kanalizace, elektro, plyn) a zároveň navrhne a projedná řešení rozšíření nebo doplnění nezbytné pro zajištění celého území, a to dle technických možností.

Rozvoj jednotlivých systémů technické infrastruktury bude navržen v souladu s urbanistickou strukturou obce a v souladu s charakterem a funkčním využitím území.

Pro zastavitelné plochy, bude řešeno kompletní připojení na sítě technické infrastruktury dostupné na území obce. Pro možnost posouzení kapacity technické infrastruktury bude bilance potřeb vyčíslena po jednotlivých lokalitách (případně funkčních plochách) a zapracována do koncepce rozvoje jednotlivých sítí. Na rozvojových plochách bude řešen dopad všech známých limitů území, zásobování vodou, odvodnění, nakládání s odpadní vodou, připojení na teplo a energie, řešení telekomunikací, radiokomunikací a nakládání s odpady. Navržená infrastruktura uvnitř rozvojových ploch bude funkčně přípustná v každé ploše. Navržená infrastruktura bude vyhovovat plánované kapacitně území.

Občanské vybavení

Stávající občanská vybavenost obce zůstane nezměněna. Projektant v návrhu územního plánu posoudí kapacitu stávajícího občanského vybavení, její další možné doplnění a rozvoj i v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití.

Veřejné prostranství

Stávající veřejná prostranství budou zachována, posílena, chráněna a doplněna strukturou nových prostranství s adekvátní náplní. V navržených zastavitelných lokalitách pro bydlení, rekreaci, občanské vybavení anebo smíšené obytné území je třeba v rámci návrhu počítat s plochami veřejného prostranství v rozsahu minimálně dle platné legislativy (tzn. soulad se stavebním zákonem a jeho vyhláškami). Návrh územního plánu (textová část) bude obsahovat případné využití vymezené plochy, popř. také základní vybavení prostorů veřejných prostranství.

f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Při řešení návrhu územního plánu musí být respektovány hodnoty stanovené územně plánovacími podklady. Projektant v návrhu územního plánu vyhodnotí způsob ochrany hodnotných hranic mezi urbanizovaným a neurbanizovaným územím. Územní plán určí rozsah těchto hranic, způsob ochrany jejich výrazu, vzájemné propojení urbanizovaného území a volné krajiny, ochranu historických cest, popřípadě alejí, v rámci řešeného území vymezení cenná území s významným přírodním a krajinným potenciálem (přírodní dominanty, významné přírodní horizonty, vyhlídkové body, významné linie vzrostlé zeleně, solitérní zeleň a další). Výška zástavby nesmí narušit pohledové horizonty, pohledové osy na dominanty obce. Bude zachováno harmonické měřítko krajiny.

V řešeném území se nenacházejí nemovitě kulturní památky evidované v ústředním seznamu kulturních památek ČR. Budou respektovány veškeré památné objekty, objekty drobné historické architektury (zvoničky, křížky, kapličky apod.) a ostatní architektonicky a společensky významné objekty.

Do dokumentace bude zahrnut územní systém ekologické stability – ÚSES. Ten bude vycházet ze zpracovaných generelů a z podkladů Pardubického kraje. Chráněny budou stávající plochy lesa.

Zvláštní důraz bude kladen na ochranu zemědělského půdního fondu s tím, že nové rozvojové plochy budou přednostně situovány na pozemky nižší třídy ochrany.

Celé řešené území je územím s archeologickými nálezy, z této skutečnosti pro stavebníky vyplývá zákonná oznamovací povinnost Archeologickému ústavu.

g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

K zajištění koncepčního řešení projektant případně navrhne veřejně prospěšné stavby, opatření, asanace a vymezení pro ně potřebné plochy a definuje je na konkrétní parcely.

V případě vymezení VPS a VPO, pro něž bude možné uplatnit předkupní právo, budou tyto specifikovány na konkrétní pozemky dle platného právního stavu (KN, resp. PK). Seznam pozemků bude aktualizován před zahájením řízení o návrhu územního plánu.

Pro uplatnění předkupního práva bude územní plán, jeho textová část výroku obsahovat:

- seznam VPS a VPO,
- výpis pozemků s jejich parcelním číslem a s uvedením názvu katastrálního území – pro každou VPS a VPO samostatně, včetně výpisu pozemků, které jsou evidovány zjednodušeným způsobem. Přitom se nerozlišuje, zda se jedná o část pozemku nebo pozemek celý,
- v čí prospěch je předkupní právo zřizováno (Obec – plným názvem, nebo kraj – plným názvem, nebo Česká republika – bez dalšího upřesňování),
- v odůvodnění územního plánu bude uvedeno, k jakému účelu budou VPS a VPO sloužit.

Územní opatření o stavební uzávěře, které omezí nebo v nezbytném rozsahu zakáže stavební činnost v území vymezeném novým územním plánem, bude příslušným úřadem vydáno bezprostředně po schválení zadání.

Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

- VPS dopravní a technické infrastruktury (včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel), jejichž potřeba vyplývá v návaznosti na nově vymezené zastavitelné plochy

Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

- Opatření sloužící ke snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, opatření ke zvyšování retenčních schopností území
- Plochy pro založení skladebných částí ÚSES – nadregionální, regionální a lokální biocentra

Veřejně prospěšná opatření, pro která lze uplatnit předkupní právo:

- např. plochy veřejné zeleně

Veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo:

- veřejná prostranství - uliční prostory

h) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (např. požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby v území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

- Podmínkou řešení nového územního plánu je zajištění ochrany obyvatel před hygienickými závadami a dalšími jevy týkající se veřejného zdraví, které jsou stanoveny v územně analytických podkladech. Životní a obytné prostředí obce, zajištění ochrany obyvatel před nepříznivými účinky dopravy (zejména hluk a exhalace) jsou základní priority pro hledání vhodných řešení. Územní plán svým návrhem řešení zohlední ochranná pásma železniční a silniční dopravy a jejich případný negativní dopad na zdraví obyvatel
- Územní plán bude respektovat podmínky ochrany zdravých životních podmínek a zájmy civilní a požární ochrany. Ve smyslu § 20 vyhlášky 380/2002 bude, do grafické a textové části ÚP zapracován návrh ploch pro požadované potřeby v rozsahu předaných podkladů a to na základě stanoviska dotčeného orgánu uplatněného k návrhu zadání.
- Ve smyslu zákona § 20 vyhl. č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva projektant navrhne kapacitně vyhovující plochy pro potřeby evakuace obyvatelstva obce (místo shromáždění obyvatelstva před evakuací, nouzové ubytovací a stravovací prostory pro evakuované). Pro plochy s navrženou zástavbou budou určeny odpovídající zdroje vody pro hašení požáru v souladu s požadavky §29 odst. 1, písm. k) zákona č. 133/1985 Sb., ve znění pozdějších předpisů
- Dle § 53 odst. 5 písm. d) a také § 55 odst. 3 stavebního zákona projektant vyhodnotí účelné využití stávajícího zastavěného území a vyhodnotí potřeby vymezení nových zastavitelných ploch a to v souladu se zájmy chráněnými zemědělským půdním fondem.
- Bude respektováno případné záplavové území Kostěnického potoka
- Respektována bude zóna havarijního plánování podél železniční trati 010 a při trasách VTL.
- V textové i grafické části územního plánu budou ochranná pásma nadzemního komunikačního vedení a radiolokačních zařízení letiště Pardubice.
- Záměr stavební činnosti na území s archeologickými nálezy podléhá ohlašovací povinnosti stavebníka podle ust. §22 odst. 2 památkového zákona Archeologickému ústavu Akademie věd ČR, v.v.i. (Letenská 4, 118 01 Praha 1 či Královopolská 147, 612 00 Brno), a povinnosti umožnit na dotčeném území provést archeologický výzkum. Tyto povinnosti, zasahující do vlastnických práv každého stavebníka, je žádoucí uvádět v textové části územně plánovací dokumentace.

Dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích budou veškeré pozemky určené k plnění funkcí lesa účelně obhospodařovány podle tohoto zákona. Jejich využití k jiným účelům bude zakázáno. O výjimce z tohoto zákazu bude moci rozhodnout orgán státní správy lesů na základě žádosti vlastníka lesního pozemku nebo ve veřejném zájmu.

i) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

Zjištěné střety, záměry a problémy v území jsou zpracovány v územně analytických podkladech (viz kapitola b), které jsou podkladem pro návrh územního plánu.

Při řešení střetů a problémů v území je nutno především ochránit přírodní, kulturní a civilizační hodnoty v území, ochránit přírodní prvky, zemědělský a lesní půdní fond, chránit obytné prostředí před negativními účinky dopravy, zajistit prostupnost krajiny a její plné využití pro rekreační funkce, minimalizovat důsledky střetů dopravní a technické infrastruktury s ÚSES a další.

j) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose

Projektant v rámci stanovení koncepce rozvoje obce navrhne hlavní směry rozvoje za respektování historického vývoje sídla, stávající urbanistické struktury a principu arondace.

Územní plán bude obsahovat mj. údaje o velikosti současně zastavěného území obce, rozsahu nových zastavitelných ploch a ploch přestavby a vyhodnocení účelného využití zastavěného území ve vztahu k nutnosti vymezení zastavitelných ploch s ohledem na ochranu nezastavěných a nezastavitelných pozemků, primární ochranu ZPF a PUPFL a udržitelný rozvoj území.

Při vymezení ploch bude v maximální míře chráněn zemědělský a lesní půdní fond a omezována fragmentace volné krajiny, nebudou vytvářené samoty a bude zajištěna dobrá dostupnost veřejné zeleně a krajiny navazující na obec pro potřeby krátkodobé rekreace.

V případě výskytu zanedbaných, nebo nevyužitých ploch uvnitř kompaktního území obce navrhne územní plán jejich přestavbu a stanovení podmínek pro prostorové uspořádání, které zajistí plnohodnotné, zapojení do sídelní struktury.

Pro přestavbové, zastavitelné, ale i stávající plochy budou stanoveny podmínky prostorové regulace s ohledem na jejich efektivní využití a charakter území a na jejich širší funkční a prostorové vztahy. V případě rozsáhlejších rozvojových ploch bude navržena etapizace, aby nedošlo k narušení kompaktnosti sídla.

Bude zajištěna ochrana území před nekonceptním a živelným zastavěním ploch a budou stanoveny podmínky pro řešení veřejného prostoru (veřejných prostranství).

Případné plochy výroby budou vymežovány vždy v návaznosti na vyšší (nadřazený) systém dopravy a technické infrastruktury a vždy s ohledem na ochranu hodnot území a na minimalizaci negativních vlivů na plochy bydlení.

S přihlédnutím ke stávající územně plánovací dokumentaci a k nově podaným podnětům předneseným zástupci obce a občany, budou požadované lokality prověřeny a následně zařazeny do návrhu územního plánu.

k) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn, jejich využití územní studií

Zpracování územní studie bude požadováno v plochách, u kterých podmínky plošné a prostorové regulace vzhledem k jejich rozsahu nebo charakteru nelze stanovit přímo územním plánem. Územní studie bude také požadována v případech podstatných změn ve využití území.

Všechny vymezené plochy a koridory, ve kterých územní plán uloží povinnost zpracování územní studie, budou mít svoje specifické označení včetně požadavků na obsah, rozsah, cíle, účel

studie a požadavku na lhůtu pro jejich pořízení. Územní studie následně prověří organizaci území – dopravní napojení, trasy technické infrastruktury, stanoví zásady prostorového uspořádání, blíže specifikuje prvky plošné a prostorové regulace, případně další dle charakteru území.

Při zpracování nového územního plánu se prověří využití již zpracovaných stávajících územních studií.

l) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem

Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem, budou případně stanoveny v dalším stupni zpracování územního plánu.

m) Požadavky na vyhodnocení vlivu územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování

Požadavky budou stanoveny a doplněny po projednání návrhu zadání.

n) Případný požadavek na zpracování konceptu včetně požadavku na zpracování variant

Dle stanovisek dotčených orgánů nebyl vznesen požadavek na zpracování konceptu.

o) Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresu a počtu vyhotovení

Obsah i postup zpracování územního plánu bude upřesněn po projednání zadání, v rámci kterého budou formulovány případné požadavky na vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí, vlivu na udržitelný rozvoj území, případně i požadavek na zpracování konceptu.

Textová a grafická část územního plánu bude zpracována v souladu s aktuální metodikou „MINIS - Minimální standard pro digitální zpracování územních plánů v GIS“ vydanou Pardubickým krajem v 04/2010 a v souladu s platnými právními předpisy v tištěné a digitální formě.

V době bezprostředně před veřejným projednáním, jako součást úprav dokumentace po posouzení návrhu územního plánu krajským úřadem, zaktualizuje projektant vymezené zastavěné území a seznam pozemků dotčených předkupním právem a právem a asanacemi.

Obsah územního plánu bude v souladu s požadavky přílohy č. 7 k vyhlášce 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech a územně plánovací dokumentaci:

ÚP Kostějnice bude obsahovat zejména:

Návrh

Textová část Grafická část

- Výkres základního členění území 1 : 5 000
- Hlavní výkres 1 : 5 000
- Výkres technické infrastruktury 1 : 5000
- event. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000

Odůvodnění

Textová část

Do textu odůvodnění územního plánu bude zahrnuto zdůvodnění funkčního využití a prostorového uspořádání území.

Grafická část

- Koordinační výkres 1 : 5 000
- Výkres širších vztahů 1 : 50 000
- Výkres záborů ZPF a PUPFL 1 : 5 000

Poznámka:

Uvedený rozsah dokumentace je minimální. Dokumentace může být případně doplněna o další výkresy, jejichž věcný obsah musí být s ostatní dokumentací shodný.

Územní plán bude zpracován nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy a vydán v měřítku 1 : 5000.

Návrh vč. odůvodnění bude vyhotoven v následujícím počtu výtisků:

- pro společné jednání:
 - 2x dokumentace v listinné podobě
 - 1x v digitální podobě na CD nosiči (ve formátu pdf pro prezentaci na internetu)
- pro veřejné projednání: (po případné úpravě)
 - 2x dokumentace v listinné podobě
 - 1x v digitální podobě na CD nosiči (ve formátu pdf pro prezentaci na internetu)
- čistopis návrhu
 - 4x v listinné podobě
 - 2x v digitální podobě na CD nosiči (ve formátu pdf pro prezentaci na internetu)
 - 2x v digitální podobě na CD nosiči (ve formátu SHP nebo DWG)

Zadání bylo schváleno obcí dne:

.....
razítko, podpis